

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ
ЗА ДЕО ПОДЦЕЛИНЕ 1.2.**

- НАЦРТ ПЛАНА -

2020. година

ПРЕДМЕТ: ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ
ЗА ДЕО ПОДЦЕЛИНЕ 1.2.
- нацрт плана -

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ
Ул. ВЕНАЦ СЛОБОДЕ 10,
34 300 Аранђеловац

ИНВЕСТИТОР: Фортуна Маркет д.о.о., Аранђеловац

ОБРАЋИВАЧ: ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«А Р П Л А Н», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ
Ул. Краља Петра I бр. 80, 34 300 Аранђеловац

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** Милан Зечевић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ПЕТАР ПЕРИШИЋ, дипл.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	5
Решење о регистрацији предузећа	
Решење о постављању одговорног урбанисте	
Копија лиценце одговорног урбанисте	
Изјава одговорног урбанисте	
1. ОПШТИ ДЕО.....	8
1.1. Правни и плански део за израду плана.....	9
1.2. Опис границе Измена и допуна плана.....	10
1.3. Циљеви и задаци израде плана.....	10
1.4. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција	11
1.5. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда.....	11
1.6. Анализа и оцена постојећег стања.....	15
2. ПЛАНСКИ ДЕО.....	19
2.1. Правила уређења.....	19
2.1.1. Подела на функционалне зоне и целине.....	19
2.1.2. Намена простора и биланс површина.....	19
2.1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте.....	22
2.1.4. Општа правила уређења саобраћајне мреже и мреже јавне комуналне инфраструктуре.....	23
2.1.5. Површине осталих намена.....	23
2.2. Правила грађења.....	24
2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела.....	24
2.2.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату Измена и допуна плана.....	24
2.3. Смернице за спровођење плана.....	24
2.4. Прелазне и завршне одредбе.....	25
3. ГРАФИЧКИ ДЕО.....	23
1. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац.....	P = 1 : 5000
2. Геодетска подлога са границом Измена и допуна плана генералне регулације.....	P = 1 : 2500
3. Постојећа намена површина.....	P = 1 : 2500
4. Планирана намена површина.....	P = 1 : 2500

САДРЖАЈ

5.	План изградње и регулације.....	P =	1 : 2500
6.1.	Саобраћајно решење са нивелационим планом	P =	1 : 2500
6.2.	Саобраћајно решење са попречним профилима	P =	1 : 2500
7.	План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима	P =	1 : 2500
8.	Планирана електронска комуникациона и хидротехничка инфраструктура	P =	1 : 5000
9.	Планирана електроенергетска и гасификациона инфраструктура	P =	1 : 5000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО.....		72
1.	Одлуке.....	73
2.	Списак коришћене литературе.....	74
3.	Услови органа, организација и предузећа.....	75
4.	Подаци органа, организација и предузећа.....	76

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

На основу члана 36. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), „АРПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте за израду:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ ЗА ДЕО ПОДЦЕЛИНЕ 1.2

одређујем:

Милан Зечевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0553 03

Директор:
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.

На основу члана 38. став 3. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС РС, 50/2013 - одлука УС РС, 98/2013 - одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020), и члана 27. став 5. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

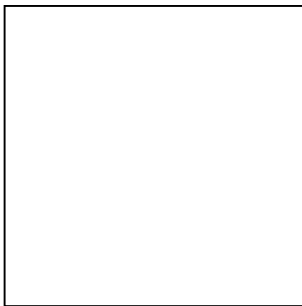
ИЗЈАВУ

Елаборат нацрта планског документа - **Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац за део подцелине 1.2:**

- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС РС, 50/2013 - одлука УС РС, 98/2013 - одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020),
- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019);
- је усклађен са Извештајем о стручној контроли материјала за рани јавни увид, Комисије за планове општине Аранђеловац, 06-299-2/2020-01-2 од 29.05.2020. год.
- је усклађен са планским документима ширег подручја;

Одговорни урбаниста:
Милан Зечевић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 200 0553 03
Лични печат:

Потпис:



ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и члана 22. Статута општине Аранђеловац ("Службени гласник општине Аранђеловац", број 8/08) Скупштина општине Аранђеловац, на седници одржаној _____.године донела је:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ ЗА ДЕО ПОДЦЕЛИНЕ 1.2

Измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место аранђеловац за део подцелине 1.2, утврђује и разрађује детаљна урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката:

Текстуалног дела који садржи:

- I. општи део
- II. плански део (правила уређења и правила грађења)
- III. смернице за спровођење плана
- IV. прелазне и завршне одредбе

Графичког дела

Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански део за израду плана

Правни основ за израду Плана је:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18);
- **Правилник** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15);
- **Одлука о изради измена и допуна Плана**, бр. 06-516/19-01-2 од 12.06.2019.године („Службени гласнику општине Аранђеловац“, број 5/19),

Плански основ за израду Плана је:

- **Просторни План општине Аранђеловац** (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 32/11)

План генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19), чији саставни део ће чинити ова Измена и допуна, представља документацију од значаја за израду Измена и допуна ПГР-а.

1.2. Опис границе Измена и допуна плана

Подручје за које се доносе **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ ЗА ДЕО ПОДЦЕЛИНЕ 1.2.** налази се у просторној целини 1 – ЦЕНТАР, подцелини 1.2. – мешовите намене средњих густина, у делу који се налази у блоку ограниченом улицама Кнеза Михаила, Занатлијске и Радничке, укупне површине **5,0460ха**, у овом планском документу означен као „**блок А12**“.

Предмет Измена и допуна је **само део** планског документа који се мења, а **не плански документ у целини**.

1.3. Циљеви и задаци израде плана

Општи циљ израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Аранђеловац за део подцелине 1.2. је стварање законског и планског основа за просторно уређење подручја у обухвату Плана, са утврђивањем правила уређења и грађења за карактеристичне целине и зоне.

Израда Измена и допуна Плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Важећим Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19 и 8/19).
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама инвеститора и принципима заштите животне средине.

Циљ израде измене и допуне плана јесу започети процеси трансформације блока у домену сврсисходног и целисходног коришћења простора, дефинисање јавног интереса (површина јавне намене), **повећање капацитета** инфраструктурне опремљености – изградња паркинг простора, провера квалитета животне средине и увеођењу мера њене заштите и и сл.

Циљ израде измене и допуне плана је:

- Решавање дефицита у броју паркинг места,
- Преиспитивање и дефинисање максималних параметара изградње у блоку,
- Очување постојећих стамбених објеката као валоризованих објеката културног наслеђа,
- Унапређење и уређење постојећих зелених површина.

1.4. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

ЈКП „ЗЕЛЕНИЛО“ Аранђеловац Бр. 1998 од 07.11.2019. Ул. Венац слободе 10 34301 Аранђеловац	ЈКП „БУКУЉА“ РЈ - ГАС Бр. 08-806/1 од 06.02.2020. Ул. Бранислава Нушића 1 34301 Аранђеловац
РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД Бр. 02-421-1/2019 од 15.08.2019 11 000 Београд	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ Београд Бр. 03 020-2394/2 од 04.09.2019. 11 000 Београд Ул. Др Ивана Рибара 91
АД „Електромрежа Србије“ БЕОГРАД Бр. 103-00-UTD-003-1053/2019-002 од 29.08.2019. 11000 Београд	ЕДБ Аранђеловац, Погон ЕДБ Аранђеловац, Бр. 804.0.0. – Д.09.02-257356/2 од 17.09.2019 Булевар Војда Карађорђа 66 34310 Аранђеловац
РХМЗ БР. 922-3-82/2019 од 19.08.2019. Кнеза Вишеслава 66 11 000 Београд	Телеком Србија АД, Извршна јединица Крагујевац Бр. 368666/2-2019 од 19.08.2019. Ул. Краља Петра I 28 34000 Крагујевац

1.5. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

1.5.1. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац

На основу Просторног плана општине Аранђеловац, у делу 1.3. ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА, под тачком 1.3.1.Визија и принципи просторног развоја, према визији просторног развоја, општина Аранђеловац треба да буде равномерније развијена, конкурентна и територија интегрисана са окружењем (суседним општинама и функционалним урбаним подручјем Београда), атрактивна за инвестирање, што подразумева активирање и мобилизирање територијалног капитала, одрживо коришћење природних и створених ресурса, дугорочну обнову и развој људских ресурса, саобраћајну приступачност према саобраћајним коридорима „Х“ и „Београд-Јужни Јадран“, као и инфраструктурну опремљеност, развој привреде и институција, заштиту животне средине, природног и културног наслеђа као фактора развоја.

Такође у делу 1.4.1.1. Просторни размештај индустрије и МСП у тачки 1), наводи се да је неопходно **повећање саобраћајне и комуникацијске доступности** постојећих и планираних локација, не само у општинском центру, већ и у другим насељима општине, обезбеђењем квалитетних веза са мрежом државних путева и фазног привођења намени иницираних и нових зона и комплекса, уз обезбеђење одговарајућег нивоа инфраструктурне опремљености сваке фазе у складу с правилима изградње и уређења простора.

1.5.2. Извод из основног плана: Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац

Према ПГР за насељено место Аранђеловац („Сл. Гласник општине Аранђеловац“, бр. 66/14 и 8/19), блок А12, ограничен улицама Кнеза Михаила, Занатлијске и Радничке, налази се у просторној целини 1 – ЦЕНТАР, подцелина 1.2.



Слика 1. – ПГР за насељено место Аранђеловац, Граф. пр. 6 – Подела на зоне и целине

Подцелина 1.2 – просторно најзаступљенија подцелина у оквиру целине 1. Највећи део обухвата простор источно од подцелине 1.3, односно стари центар града, затим потес дуж улице Краља Петра Првог, простор између ул. Илије Гарашанина и Кнеза Михаила и мањи део између подцелина 1.4 и 1.3.

Подцелина 1.2 је периферија строгог градског центра, са претежном наменом *мешовите намене средње густине*. Карактеристика ове подцелине су централне функције са становањем и пословањем са неуједначеним урбанистичким параметрима. Проблем уситњености парцела, изградње у унутрашњости блока и неревитализованих заштићених објеката су изражени на овом простору. Планира се да се урбанистичком регулацијом, повећањем уређеног зеленила и повећањем паркинг простора, првенствено у оквиру осталог земљишта, повећа и квалитет овог простора.

У старом градском језгру делимично је започета обнова, међутим само на појединачним објектима. Станица за снабдевање горивом је планирана за измештање из ове зоне, и тиме би се на овом простору стекли услови за формирањем трга. Планираном ревитализацијом објеката који су под заштитом споменика културе, простор старог центра би добио на урбаном и естетском квалитету, а развојем услужно пословних функција у окружењу овај део града би се и заиста активирао као секундарни градски центар.

Посебан акценат се ставља на улазни део у подцелину 1.2. са источне стране који дуж улице Кнеза Михаила треба да има карактер модерне услужно – пословне зоне, са измештањем или пренаменом складишта и оних делатности које нарушавају визуелни квалитет простора (одлагање гума, разних материјала, ...). Други крак који се од самог улаза у подцелину 1.2 одваја је Занатлијска улица са сасвим другачијим карактером уређења и архитектуре. Ова два „стила“ се сустичу код Радничке улице, и треба водити рачуна о могућим естетским конфликтима. Други значајни простор подцелине 1.2 у смислу реперно просторних тачака града је део преко пута парка, између ул. Илије Гарашанина и Кнеза Михаила. Разноликост функција, начина градње и уопште коришћења простора се може уређењем зелених површина, пешачким повезивањем и отварањем визура и решавањем паркирања подићи на виши ниво и створити атрактиван амбијент у који се може интегрисати туристичка понуда.

Намене предвиђене основним планом у оквиру Блока А 12:

ЗЕЛЕНИЛО – ПАРК – СКВЕР: Зелене површине у оквиру плана морају да заузму знатно значајније место у односу на постојеће стање. Карактер града треба да буде препознатљив управо по парковским површинама и зеленим везама између паркова.

Планом је зеленило категорисано на следећи начин:

- **Паркови** (планира се увећање парковских површина за 13,89 ha)
- **Скверови**
- Остало јавно зеленило (линеарно зеленило и зеленило у оквиру површина јавних намена)
- Зеленило специфичног карактера (зеленило већих целина – радни, здравствени, туристички...)
- Блоковско зеленило
- Парк шума (шуме у оквиру грађевинског подручја са садржајима спорта, рекреације и туризма)
- Заштитно зеленило
- Остало зеленило
- Простори за рекултивацију (старе експлоатације глине и депонија Рисовача)
- Зеленило ван грађевинског подручја (шуме и шумско земљиште)

Паркови: Планира се увећање парковских површина за 13,89 ha. Постојећи парк "Милан Илић Чича" (Жућин паркић) се задржава и реконструише у постојећем просторном обухвату.

Парк Буковичке бање се планира за даљу планску разраду са планираним повећањем површине са 21,67 ha на 22,03 ha. Ово увећање се остварује према улици Мишарској обухватајући све парцеле до те улице у састав парка. Даљом планском разрадом потребно је дефинисати посебно, а у сарадњи са надлежним установама за заштиту споменика културе и природе, начин коришћења и реконструкције свих постојећих објеката у оквиру парка, могућност нове изградње објеката у функцији туризма и интеграцију постојећег објекта "Експлоатације", који није у функцији, у простор парка. Такође, даљом планском разрадом, а у складу са важећим документима који прописују заштиту Парка Буковичке бање (степену заштите, површини под заштитом,) дефинисати површине јавне намене, начин коришћења простора, мере заштите и остало у складу са Законом за ниво предметног плана.

Планирани паркови већих површина су на местима постојећих зелених површина (парк код цркве св. Аранђела, код школе Милош Обреновић и парк на старом путу за Тополу). Остали планирани паркови су блоковски паркови, планирани претежно на неизграђеним јавним површинама у зонама становања.

Скверови: пејзажно уређене зелене површине, намењене јавном коришћењу, површине мање од 1 ha, одржавана у циљу обезбеђивања услова за краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења. Планска структура сквера је креирана уважавањем саобраћајних, функционалних и пејзажно - архитектонско – композиционих решења. У зависности од форме, опремљености и положаја у урбаној матрици планирани су различити типови сквера.

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру. Иако мале зелене површине представљају важну зелену инфраструктуру градског језгра.

Разликује се: сквер испред јавних објеката, сквер у стамбеним насељима, сквер у оквиру саобраћајница и паркинг простора и др. У односу на начин озелењавања могу

да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

Локације за нове скверове треба обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређењем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Максимално изграђено под објектима може да буде 20% површине сквера и 10% за паркирање.

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ: Посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила;

Компатибилне намене: Јавне службе, зеленило, саобраћај и инфраструктура, услуге и пословање.

УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ПОСЛОВАЊЕ: (услужно-трговинске делатности, пословање, терцијарне делатности, veleпродаја)

Компатибилне намене: породично становање средњих густина, вишепородично становање средњих густина, спорт и рекреација, јавне функције и службе, зеленило, туризам. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 30% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатбилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

Услуге и пословање подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме. У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности. Будућа изградња објеката услуга и пословања наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама. Услуге и пословање могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

На површинама планираним као услуга и пословање могу се наћи производни погони из категорије А, Б и В под условом да спроведу све услове заштите животне средине и околних намена.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма идр. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000m²), прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају

се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објекта на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА: Породично становање са пословањем - обухватају шири опсег намена од становања до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације. (**Породично становање** - дефинише се становање на појединачним парцелама са највише 3 стана у објекту).

Компатибилне намене: мешовите намене више густине, јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за ту намену. Производне делатности се не дозвољавају, осим делатности из групе А.

1.6. Анализа и оцена постојећег стања

У овом простору, тренутно је становање најзаступљенија намена (**58,1%**) и услужне делатности (**26,2%**) као површине осталих намена. Од површина јавних намена заступљене су саобраћајнице са **6,5%** и зеленило са **9,2%** од укупне површине обухвата плана.

Табела бр. 1 – Постојеће грађевинско земљиште у обухвату Плана

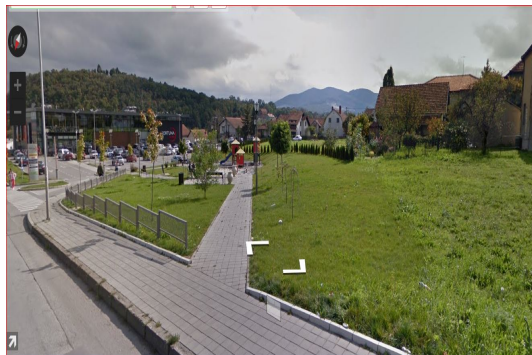
НАМЕНА			Површина	
			Постојеће стање	
			Ha	%
1.	Површине јавних намена		0,7928	15,7
	1.1	Зеленило - сквер	0,1679	3,3
	1.2.	Зеленило - парк	0,2990	5,9
	1.3.	Саобраћајнице	0,3259	6,5
	1.4.	Саобраћајне површине - паркинг	-	-
	Површине осталих намена		4,2532	84,3
2.	2.1.	Мешовите намене средње густине	2,9332	58,1
	2.1.	Услуге и пословање	1,3200	26,2
УКУПНО:			5,0460	100,00

Заступљене су различите типологије становања: породично и вишепородично у компактним или разграђеним блоковима.

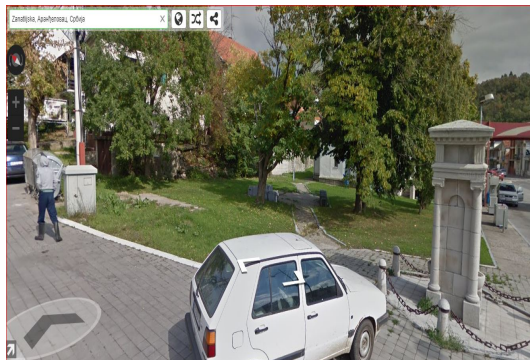
Јавне површине (тргови и паркови) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине, а циљ плана је да се оне архитектонско грађевински доврше и уобличе, примерено свом значају, како би постали што приступачнији свим категоријама становништва и унапредили осећај припадности простору и идентификацији града.

Основна улична мрежа се задржава. Интервенција која се планира предвиђена је за проширење саобраћајне површине за мировање возила – изградњу паркинга у делу који је претходно био предвиђен за услужне делатности.

- К.п. бр. 2559/2, 2560/1, део 2560/2, 2560/3, 4980/2 К.О. Аранђеловац, планиране су као површине јавне намене – **ЗЕЛЕНИЛО – ПАРК**.
- Део к.п. бр. 4317 К.О. Аранђеловац, планиран је као површина јавне намене – **ЗЕЛЕНИЛО – СКВЕР**.



Зеленило – Парк



Зеленило - Сквер

- К.п. бр. 2554/1, 2547/2, 2544/2, 2544/5, 2543/2, 2541/1, 2542/3, део к.п. бр. 2556, део 2555, део 2547/1, део 2542/1 и део 2542/4 К.О. Аранђеловац, планиране су као површине јавне намене – **САОБРАЋАЈНИЦА (улица Топлице Милана)**.
- К.п. бр. 2551/3, 2547/7, 2545/3, 4321/5, део 2545/4, део 4321/6, део 4322/3, део 4322/2, део 4321/3, део 2545/2, део 2547/6, део 2547/5, део 2550, део 2552/1 и део 2552/3 К.О. Аранђеловац, планиране су као површине јавне намене – **САОБРАЋАЈНИЦА (улица Косанчић Ивана)**.
- Део к.п. бр. 2560/2 К.О. Аранђеловац је планирана као површина јавне намене – **САОБРАЋАЈНИЦА (ул. Радничка)**.
- Део к.п. бр. 2560/1 и део 4980/2 К.О. Аранђеловац је планиран као површина јавне намене – **САОБРАЋАЈНИЦА (ул. Кнеза Михаила која се поклапа са трасом државног пута IV реда број 27 у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“, бр. 105/13 и 119/13) и Одлуком о утврђивању улица са којима се поклапају правци државних путева кроз насељено место Аранђеловац („Службени гласник РС“, бр. 36/2012)**
- Део к.п. бр. 4317 К.О. Аранђеловац планирана је као површина јавне намене – **САОБРАЋАЈНИЦА (ул. Занатлијска)**.



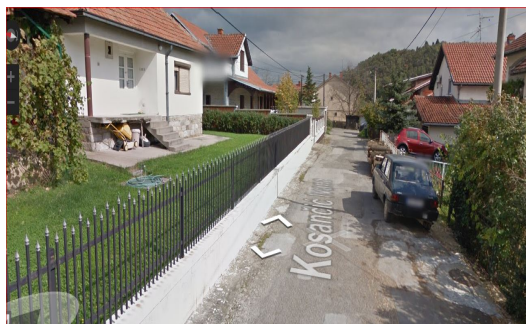
Ул. Занатлијска



Ул. Радничка



Ул. Милана Топлице



Ул. Косанчићева



Ул. Кнеза Михаила

- К.п. бр. 2559/1, 2557, 2558, део 2556, део 2555, део 2547/1 и део 2542/1 К.О. Аранђеловац, су планиране површине осталих намена – **УСЛУГЕ И ПОСЛОВАЊЕ.**



Сервис за возила



„Фортунa Центар“

Као препознатљиво обележје овог блока (**A12**), у његовом средишту, налази се комплекс **„ФОРТУНА ЦЕНТАР“**, као јединствени тржни центар у градском подручју општине Аранђеловац. Комплекс је изграђен 2012.године, и чине га објекат тржног центра укупне БРГП = 6179m², складишно – дистрибутивни простор, паркинг простор са 89 паркинг места и техничке просторије (гасна котларница, електро просторије, магацин итд. са интерним степеништем за везу свих нивоа).

К.п. бр. 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532/2, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540/1, 2540/2, 2540/3, 2540/4, 2541/2, 2541/3, 2541/4, 2541/5, део 2542/4, 2543/4, 2543/5, 2544/3, 2544/4, део 2545/2, део 2545/4, 2546/1, 2546/2, 2547/3, део

2547/5, део 2547/6, 2547/8, 2548/1, 2548/2, 2549/1, 2549/2, део 2550, 2551/1, део 2552/1, 2552/2, део 2552/3, 2552/4, 2553/2, 4312, 4313/1, 4313/2, 4314/1, 4314/2, 4314/3, 4314/4, 4315/1, 4315/2, 4316, 4318, 4319, 4320, део 4321/3, део 4321/6, 4322/2, део 4322/3, 4323/3, 4324, 4325, 4326, 4327/1, 4327/2, 4328, 4329, 4330, 4331 и 4332 К.О. Аранђеловац, налазе се у оквиру *површина осталих намена* – **МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ**
СРЕДЊИХ ГУСТИНА

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Подела на функционалне зоне и целине

Измене и допуне Плана се ослањају на План генералне регулације у погледу поделе простора на функционалне зоне.

Површина у обухвату Измене и допуне плана, налази се у просторној целини 1 – ЦЕНТАР, подцелини 1.2. – мешовите намене средњих густина, у делу који се налази у блоку ограниченом улицама Кнеза Михаила, Занатлијске и Радничке, укупне површине **5,0460ха**, у овом планском документу означен као „**блок А12**“.

Границе целина и подцелине се задржавају према важећем Плану генералне регулације.

2.1.2. Намена простора и биланс површина

Намена простора

Све парцеле које улазе у обухват Измена и допуна Плана су парцеле грађевинског земљишта.

Изменом и допуном Плана предвиђа се проширење саобраћајне површине за мировање возила – изградњу паркинга на простору који је претходно био предвиђен за услужне делатности, на к.п.бр 2555, 2547/1 и 2558, све из К.О. Аранђеловац.

Биланс површина

Табела бр. 2 – Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		П о в р ш и н а	
		Планирано стање	
		ha	%
1.	Површине јавних намена	0,9975	19,8
2.	Површине осталих намена	4,0485	80,2
У К У П Н О:		5,0460	100,00

Табела бр. 3 – Површине јавних и осталих намена

НАМЕНА			Површина	
			Планирано стање	
			ха	%
1.	Површине јавних намена		0,9975	19,8
	1.1.	Зеленило - сквер	0,1679	3,3
	1.2.	Зеленило - парк	0,2981	5,9
	1.3.	Саобраћајнице	0,3259	6,5
	1.4.	Саобраћајне површине - паркинг	0,2056	4,1
	Површине осталих намена		4,0485	80,2
2.	2.1.	Мешовите намене средње густине	2,9332	58,1
	2.2.	Услуге и пословање	1,1153	22,1
УКУПНО:			5,0460	100,00

Табела бр. 4 – Упоредни приказ – Биланси површина

НАМЕНА			Површина			
			Постојеће стање		Планирано стање	
			ха	%	ха	%
1.	Површине јавних намена		0,7928	15,7	0,9975	19,8
	1.1.	Зеленило - сквер	0,1679	3,3	0,1679	3,3
	1.2.	Зеленило - парк	0,2990	5,9	0,2981	5,9
	1.3.	Саобраћајнице	0,3259	6,5	0,3259	6,5
	1.4.	Саобраћајне површине - паркинг	-	-	0,2056	4,1
	Површине осталих намена		4,2532	84,3	4,0485	80,2
2.	2.1.	Мешовите намене средње густине	2,9332	58,1	2,9332	58,1
	2.1.	Услуге и пословање	1,3200	262	1,1153	22,1
УКУПНО:			5,0460	100,00	5,0460	100,00

У поглављу **2.4.** Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, – **БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА**, на страни 23, **Табела бр.1 – Биланс постојећих и планираних намена површина** – мења се и гласи:

Намена површина	Постојеће стање (ha)	Постојеће стање (%)	Планирано стање (ha)	Планирано стање (%)
I Грађевинско подручје				
1. Површине јавне намене				
1.1. Јавне службе и установе	22.42	0.90	30.12	1.22
Предшколско образовање и васпитање	2.02	0.08	5.30	0.21
Основно образовање	5.05	0.20	9.07	0.37
Средње образовање	1.81	0.07	2.18	0.09
Више образовање	0.55	0.02	0.91	0.04
Социјална заштита	1.95	0.08	1.08	0.04
Здравствена заштита	3.76	0.15	4.07	0.16
Управа и администрација	1.10	0.04	1.29	0.05
Култура, наука, информисање	0.50	0.02	0.54	0.02
Посебне намене	5.68	0.23	5.68	0.23
1.2. Зеленило	23.78	0.96	68.23	2.75
Парк	22.75	0.92	36.73	1.48
Сквер	0.25	0.01	3.72	0.15
Меморијални парк	0.78	0.03	11.70	0.47
Заштитно зеленило			16.08	0.65
1.3. Спорт и рекреација	8.50	0.34	17.68	0.71
1.4. Комунални објекти	13.42	0.54	48.23	1.95
Гробља	11.48	0.46	31.26	1.26
Комунални објекти	0.28	0.01	15.31	0.62
Ужа зона заштите мин. Воде	1.66	0.07	1.66	0.07
1.5. Саобраћајна инфраструктура	135.00	5.45	256.85	10.36
Друмски саобраћај	120.30	4.85		
Саобраћајнице			233.20	9.41
Остале саобраћајне површине			2.0	0.07
Железнички саобраћај	14.70	0.59	21.65	0.87
Укупно површине јавне намене	203.12	8.19	421.11	16.99
2. Површине осталих намена				
2.1. Становање	524.12	21.14	881.99	35.58
Високе густине-вишепородично	18.72	0.76	14.43	0.58
Средње густине-вишепородично	12.30	0.50	47.70	1.92
Средње густине-породично	254.24	10.26	338.84	13.68
Ниске густине-породично	238.86	9.64	481.02	19.40
2.2. Мешовите намене			90.49	3.65
мешовите намене-више г.			26.90	1.09
мешовите намене-средње г.			33.05	1.33
пословање и становање			30.54	1.23
2.3. Верски објекти-цркве	1.18	0.05	2.11	0.09
2.4. Туризам	10.15	0.41	134.58	5.43
Туризам-хотелско-апартмански	10.15	0.41	78.89	3.18
Туризам - апартманско-пансионски			47.64	1.92
Туризам здравствено-бањски			8.05	0.32

2.5. Привреда	210.51	8.49	291.41	11.76
Услуге и пословање	52.12	2.10	130.23	5.26
Производња	158.39	6.39	161.18	6.50
2.6. Зеленило и спорт и рекреација	846.32	34.14	384.97	15.53
Заштитно зеленило	130.20	5.25	38.13	1.54
Парк шума			99.33	4.01
остало зеленило	715.52	28.86	246.33	9.94
спорт и рекреација	0.60	0.02	1.18	0.05
Свега површине осталих намена	1592.28	64.23	1785.55	72.03
Укупно грађевинско подручје:	1795.40	72.43	2206.66	89.02
II Земљиште ван грађевинског подручја				
Водно земљиште	32.30	1.30	47.98	1.94
Пољопривредно земљиште	356.50	14.38	193.94	7.82
Шуме и шумско земљиште	294.70	11.89	30.32	1.22
Укупно ван грађевинског подручја:	683.50	27.57	272.24	10.98
Укупно подручје плана	2478.90	100.00	2478.90	100.00

*Легенда:

Црвено – измењено

Црно – не мења се

2.1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Највећи део обухвата Плана припада површинама осталих намена (80,2%), које се ослањају на површине јавних намена (саобраћајне површине и зеленило, укупно 80,2%) – приказано на графичком прилогу бр. 4 – Планирана намене површина, Р = 1 : 1 000.

Попис парцела површина јавне намене

Осим постојећих површина јавне намене зеленило – парк и зеленило – сквер, у површине јавне намене спадају и к.п.бр. 2555, 2547/1 и 2558, све из К.О. Аранђеловац

Планирана мрежа саобраћајница:

Део подцелине 1.2. за коју се ради Измена и допуна Плана, је у блоку ограниченом улицама Кнеза Михаила, Занатлијске и Радничке, укупне површине 5,0460ха, у овом планском документу означен као блок А12, тако да је саобраћајна регулација у оквиру блока потпуно дефинисана.

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР за насељено место Аранђеловац. Све улице у оквиру обухвата Измене и допуне плана остају у рангу у коме су и предвиђене. За све саобраћајнице у оквиру блока задржава се регулација предвиђена основним планом, због просторних ограничења. Недостатак саобраћајне мреже одражава се једино кроз недовољан број паркинг простора. Због намене околног простора и дефицита у местима за паркирање планира се изградња новог паркинг простора уместо дела намене услуге и пословање. Улаз/излаз у планирани паркинг је из ул. Милана Топлице. Укупно је предвиђено 62 паркинг места.

Стационарни саобраћај

Јавна паркиралишта као површине одређене за паркирање моторних возила могу бити општа и посебна.

Општа паркиралишта су делови коловоза или површине између коловоза и тротоара и друге површине посебно обележене за паркирање моторних возила. Паркинг места су постављена, управно или подужно у односу на осу саобраћајнице, као и у постојећим и новопланираним паркинг алејама у профилима улица.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних возила са контролисаним уласком и изласком возила.

На земљишту намењеном за јавне саобраћајне површине није дозвољено грађење зграда. Јавним паркиралиштем се не сматрају посебни простори за паркирање моторних возила који у складу са овим планом припадају одређеном објекту (отвореном стамбеном блоку, спортском објекту, школској, здравственој или дечјој установи, фабрици итд.).

Планиране зелене површине: У оквиру границе плана **задржавају се постојеће** зелене површине.

Мреже јавне комуналне инфраструктуре: Сва правила уређења која се односе на изградњу објеката јавне инфраструктуре важе из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19 и 8/19).

2.1.4. Општа правила уређења саобраћајне мреже и мреже јавне комуналне инфраструктуре

Сва правила уређења која се односе на изградњу саобраћајне мреже и мреже објеката јавне инфраструктуре важе из **Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац** (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19).

2.1.5. Површине осталих намена

У оквиру границе плана задржавају се сви постојећи објекти уз могућност реконструкције, доградње или замене.

Површине за становање у складу са типологијом из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19 и 8/19) припадају зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

Сва правила уређења која се односе на изградњу објеката осталих намена важе из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19 и 8/19).

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Сва правила која се односе на Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела важе из **Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац** ("Службени гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14 и 8/19).

2.2.2. Урбанистички показатељи и правила прађења по наменама у обухвату Измена и допуна плана

Изменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за део блока А12, проширење саобраћајне површине за мировање возила – изградњу паркинга на простору који је претходно био предвиђен за услужне делатности, на к.п.бр 2555, 2547/1 и 2558, све из К.О. Аранђеловац. Улаз/излаз у планирани паркинг је из ул. Милана Топлице. Укупно је предвиђено 62 паркинг места.

Правила грађења за паркиралишта

- Паркинг место је димензија 2.5х5.0m. Интерна саобраћајница је ширине 5,5m за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0х5,5.
- На сваком паркиралишту, за возила лица са посебним потребама мора се обезбедити мин. једно на сваких 20 паркинг места (5%), односно мин. једно паркинг место на мањим паркиралиштима.
- Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5х18m са интерном саобраћајницом ширине 5m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

Спровођење плана за објекте у функцији саобраћаја - паркиралишта:

- Директно на основу правила уређења и правила грађења дефинисаних овом Изменом и допуном плана.

Сва остала правила грађења и услови за уређење објеката осталих намена, који нису предмет ових **ИЗМЕНА И ДОПУНА важе из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ** ("Службени гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14 и 8/19).

2.2.3. Смернице за спровођење Измена и допуна Плана генералне регулације

Ова измена и допуна представља саставни део плана чија се измена и допуна врши, сва правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом користиће се из плана чија се измена и допуна врши. Планом су дати сви параметри за градњу у оквиру предметног простора.

Након усвајања Плана, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи, Измене и допуне Плана генералне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- Издавање локацијских услова.
- Правила грађења су основ за издавање извода из плана ради добијања локацијских услова.
- Израда пројектно–техничке документације за објекте намена утврђених Планом, који се граде на површинама остале намене.
- Прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- Прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

Сва остала правила и услови за уређење који нису предмет ових ИЗМЕНА И ДОПУНА важе из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19).

2.3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ове **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА** представљају саставни део важећег **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ** (“Службени гласник општине Аранђеловац”, бр. 66/14 и 8/19). Сви делови плана који нису обрађени овим Изменама и допунама у потпуности важе и користе се из плана чија се Измена и допуна врши.

Одговорни урбаниста
Милан Зечевић, дипл.инж.арх.

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Извод из Плана вишег реда
- Рани јавни увид
- Услови надлежних органа и институција
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
- Одлука о усвајању Плана